Genuin gård med skog och mark, 32 ha

BORLÄNGE UNDERBERG 1:14



LUDVIG & CO



Genuin gård med skog och mark, 32 ha

I natursköna Lindan, 7 minuter från Borlänge centrum ligger denna genuina gård. Gårdscentrat har en klassisk och väl sammanhållen karaktär med rödfärgade byggnader placerade kring en öppen gårdsplan. Bostadshuset ger ett väl omhändertaget intryck med fina detaljer som trägolv, vedeldad köksspis och bakugn. Isolerat uterum med spröjsade fönster samt ett vackert fristående lusthus. Fastigheten lämpar sig väl för den som söker ett lantligt boende med möjlighet till egen verksamhet. Skogen omfattar ca 20 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd om 2 839 m³sk.



Anders Nygårds
Fastighetsmäklare

023-939 13
anders.nygards@ludvigfast.se

Falun
Södra Mariegatan 18 F
023-939 10

LUDVIG & CO



Virkesförråd:	2 839 m³sk
Fastighetsbeteckning:	BORLÄNGE UNDERBERG 1:14
Adress:	Lindan 106, 78193 Borlänge

Utgångspris:
6 000 000 SEK

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Möjlighet till delad försäljning
Fastigheten kommer företrädesvis säljas i sin helhet men möjlighet att lägga bud på olika delar ges:

A: Helheten; 6 000 000 SEK
B. Gården med intill liggande åkrar, benämnt skifte 2 i skogsbruksplanen. Total ca 14 ha. Avdelningar 16, 17, 18, 19; 4 750 000 SEK
C. Skogen, benämnt skifte 1 "Skallerberget" i kartan, totalt ca 19 ha; 1 250 000 SEK

Förrättningskostnader; Vid fastighetsreglering står mottagande fastighetsägare för Lantmäteriets förrättningskostnad. Vid avstyckning står köpare för kostnaden.

Säljaren förbehåller sig rätten att anta bud på helhet eller delar, eller att genomföra försäljningen i den ordning som bedöms mest ändamålsenlig.

Ansökan följs av en prövning hos Lantmäterimyndigheten. I det fall ansökan avslås på grund av beslut från myndigheten återgår köpet och eventuell erlagd handpenning betalas tillbaka till köparen. Köparen står kostnaden för Lantmäteriets upparbetade tid.

Områdesbeskrivning
Lindan är en trivsam by strax utanför Borlänge med lantlig karaktär, öppna landskap och närhet till skog och natur. Här erbjuds ett lugnt boende samtidigt som Borlänges service med handel, skolor och kommunikationer finns inom bekvämt avstånd.

Gården
Gården omfattar enligt fastighetsregistret totalt ca 33 ha landareal. Runt bostadshuset finns öppna åker/betesmarker samt en bit bort det tillhörande skogsskiftet. Bakom husen löper en bäck genom en mindre dalgång med björkar vilket bidrar till fastighetens lugna och naturnära karaktär.





Gårdscentrat är väl samlat med bostadshus, ekonomibyggnader och generösa ytor. Den egna solcellsanläggningen bidrar till sänkta driftskostnader.

Bostadsbyggnad
Entréplan
Ljust och vackert kök med linoleumgolv och trätak. Köksinredning med bland annat ugn, mikro, diskmaskin och kylskåp. Här finns även en äldre bakugnen samt en vedeldad köksspis som bidrar med härlig värme under kyliga dagar.

Vardagsrum med bevarat originalgolv och täljstenskamin. Härifrån nås också det isolerade uterummet med spröjsade fönster och golvvärme byggt för ca 4 år sedan. Rummet fungerar som en naturlig förlängning av bostaden under stora delar av året.
Innanför vardagsrummet finns ett sovrum med slipat trägolv och plats för kamin.
Badrum och tvättstuga med kaklade väggar och klinkergolv samt bastu. Tvättmaskin från 2025.
Övre plan
På övervåningen finns två stora och rymliga sovrum med trägolv. Kattvindar längs husets långsidor ger gott om praktisk förvaring.

På tomten finns även ett lusthus med stengolv.

1 ½-planshus
Grund: Torpargrund
Stomme: Timmer
Tak: Tegeltak från ca 2010
Ventilation: Självdrag
Fönster: Energiglas i köket, i övrigt huvudsakligen tvåglasfönster
El: Huset har jordad el med jordfelsbrytare
Uppvärmning: Elradiatorer, luftvärmepump, köksspis och täljstenskamin
Vatten: Kommunalt
Avlopp: Enskilt avlopp med trekammarbrunn. Ny tank samt infiltration installerad under oktober 2026.
Fiber: Fiber framdragen och box installerad, anslutningsavgift uppges ej vara betald.



Ekonomibyggnader samt övriga byggnader
Fastigheten har flera ekonomibyggnader och förrådsutrymmen samlade kring den öppna gårdsplanen. Byggnaderna ger goda möjligheter för maskiner, verkstad, ved, förvaring, hobbyverksamhet eller mindre djurhållning.

Bland byggnaderna och utrymmena finns:

Verkstad
Verkstadsutrymme med betonggolv, golvbrunn.

Snickeri
Separat snickeriverkstad för hobby eller mindre verksamhet.

Carport
Carport med plats för två bilar samt ytterligare förvaringsutrymme. Utrymmet har tidigare även använts för traktorer.

Lador och förråd
Flera lador och förrådsdelar med omfattande förvaringsmöjligheter. Här finns bland annat förråd med kompressor, vedbod, stolplada samt en äldre lada med dubbelportar.

Utrymme för djurhållning
Äldre utrymme med möjlig användning för mindre djurhållning eller annan verksamhet.

Matkällare
Matkällare med två rum.

El finns enligt säljarens uppgifter i samtliga byggnader.

Energideklaration, besiktning
Upprättade 2026-08-06
Energideklaration finns under bilagor.
Överlåtelsebesiktning tillhandahålls av mäklare.

Driftskostnader
Driftskostnader gällande år 2025 med 2 personer i hushållet.

Elförbrukning: 12 969 kwh
Magasinet uppe vid vägen elförbrukning: 2100 kr i årskostnad
Försäkring: Årspremie 9904:- varav gården 3574:-
Vatten: 7260:-
Avlopp: Slamtömning 2 ggr per år: 1964:-
Sophämtning: 2270:-
Sotning/brandskydd: 505:- (för 2026)
Väg-/samfällighetsavgifter: Inga vägfakturor och plogar själv.
Solceller: Den egna solcellsanläggningen har genererat 5831 kwh under 2025.



Arealuppgifter
Enligt fastighetsutdrag: ca 32,7049 ha
Enligt fastighetskarta: 32,6 ha
Enligt skogsbruksplan: ca 32,6 ha landareal

Fördelning enligt skogsbruksplan:
Produktiv skogsmark: ca 19,9 ha
Inäga och åker: ca 9,8 ha
Väg och kraftledning: ca 1,0 ha
Övrig mark: ca 1,9 ha

Uppgift om areal och gränser från fastighetsdatasystemet och Lantmäteriets kartor har kommit till under en lång tidsepok och är framställda med skilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel på tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor.

Skogsuppgifter
Skogsbruksplan med fältinventering utförd i juni 2026. Planen avser tiden från den 25 juni 2026 och tio år framåt.

Enligt skogsbruksplanen omfattar fastigheten ca 19,9 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd om 2 839 m³sk. Medelförrådet är ca 143 m³sk per hektar och den beräknade medelboniteten uppgår till ca 5,3 m³sk per hektar och år.

Trädslagsfördelningen uppgår till cirka:
Tall 65 %
Gran 10 %
Björk 23 %
Övrigt löv cirka 2 %

Av skogsmarken är ca 6,0 ha klassad som S2, det vill säga skog som är mogen för föryngringsavverkning. Under planperioden föreslås uttag om totalt ca 1 379 m³sk, fördelat på:
Föryngringsavverkning ca 1 219 m³sk
Gallring ca 143 m³sk
Naturvårdande skötsel ca 17 m³sk
Den beräknade tillväxten under planperioden, med hänsyn till föreslagna åtgärder, uppgår till ca 71 m³sk per år. Cirka 97 % av den produktiva skogsmarksarealen har produktionsmål med generell miljöhänsyn, medan ca 0,6 ha har naturvårdsmål med skötsel.
Ett 30-tal träd ligger kvar efter stormen Johannes i vintras längst upp på skogsskiftet. Nuvarande ägare svarar ej för ytterligare åtgärder kring dessa.
Se vidare i skogsbilagan.

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.





Skogsvårdslagen
På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50% regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler.

Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser
Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmarkerade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmarkering av dessa.

Inägomark
Runt gårdscentrum finns betes- och åkermark om ca 10 ha. Åkermarken kan ge möjligheter till egen odling, vall, bete, arrende eller annan användning. I dagsläget är en del av marken utarrenderad men ny ägare kommer fritt förfoga över denna. Arrendeavtalen löper 1-årsvis.

Natur och kulturvärden
Ett område bakom huset samt ett litet område på bortre delen åkern bakom gården finns registrerat hos Skogsstyrelsen som lövnaturskog. Se avd 16 samt 18 i skogsbruksplanen.
Objektnamn/Ärendebeteckning: N 1420-2014
I övrigt inga nyckelbiotoper, områden med höga kulturvärden samt sumpskogsområden registrerade på fastigheten vid kontrolltillfället.
Källa SeSverige. (Källa: www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor)

Jakt
Skogsskiftet ligger inom Norans VVO som innefattar ca 6800 ha mark. Jakträtt ingår.
Älgjakt bedrivs inom SLB Älgjaktsjaktlag där markägare kan söka medlemskap.

Fiske
Fastigheten tillhör Noraåns Fiskevårdsområdesförening (FVOF) Fiskekort krävs inom fiskevårdsområdet.
Se länk för vidare information.

Taxeringsvärde
Taxeringsenhet: 120 – Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår: 2026
Markvärde: 1 673 000 kr
Byggnadsvärde: 3 059 000 kr
Summa taxeringsvärde: 4 732 000 kr



Inteckningar
Det finns två inteckningar om sammanlagt 40 000 kr, fördelat på 26 000 kr och 14 000 kr. Fastigheten säljs fri från lån.
Pantbrev/inteckningar hanteras enligt köpeavtal och tillträdesvillkor.

Förvärvstillstånd
Fastigheten är belägen inom omarronderingsområde. Förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen vid förvärv av lantbruksfastighet. Förvärvstillståndet är kostnadsfritt för privatpersoner. Mäklaren hjälper till med ansökan.

Vägar och samfälligheter
Fastigheten har enligt fastighetsutdraget andel i Borlänge Underberg S:3 och Borlänge Underberg FS:4 med andel 21,937 procent. Fastigheten berörs även av gemensamhetsanläggningen Borlänge Lindan GA:3.
Säljaren har på egen hand skött infarten till fastigheten från allmän väg genom plogning.

Rättigheter och belastningar
Fastigheten belastas enligt fastighetsutdraget av flera rättigheter, bland annat officialservitut avseende gång- och cykelväg, avtalsservitut avseende vattenledning samt ledningsrätter för starkström/kraftledning. Fastigheten har även förmån i officialservitut avseende väg för skogsbrukets terrängtransporter.

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig enligt fastighetsutdraget.

Visning
Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev. pågående jakt ock liknande.
Visning av gården presenteras på hemsidan.
Obligatorisk föranmälan.









Besiktnings och undersökningsplikt
Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick , gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Köparen bör före köpet ha tagit del av en objektsbeskrivning rörande fastighetens egenskaper.

Skogsinventeringen är upprättad genom skogsbruksplan med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. De kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper, det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna.

Städning
Bostadshuset överlåts flyttstädat. Ekonomibyggnader samt övriga byggnader kommer vid tillträdet överlämnas i befintligt grovstädat skick. Den lösa egendom i form av redskap och verktyg m.m. som på tillträdesdagen finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Friskrivningsklausul
I köpekontraktet kommer att tas in en klausul där säljaren friskriver sig från ansvar för fel eller brister i fastigheten.
En friskrivning gäller bara under förutsättningen att säljaren inte känner till de eventuella "dolda felen".

Näringsverksamhet och momspliktig verksamhet
Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet, innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet, vilket innebär att du ska momsregistrera dig. Prata med din mäklare vad det innebär när det gäller skyldigheter, rättigheter och möjligheter!



Försäljningssätt
Försäljning av fastigheten sker via budgivning. Fastigheten kommer företrädesvis säljas i sin helhet men möjlighet till delad försäljning finns, se tidigare rubrik. Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via mail innan anbudsdagen. Efter anbudsdagen redovisas anbuden för säljaren. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.
OBS! Ange "Underberg" som referens.
Mail: anders.nygards@ludvigfast.se

Betalningsvillkor
10 % av köpeskillingen erläggs kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Tillträde
Enligt överenskommelse. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Förvärvskalkyl
Vår skogliga kompetens kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

I det fall du redan äger en skogsfastighet kan vi hjälpa dig att se hur ett tillköp påverkar ditt kassaflöde och hur den befintliga fastigheten påverkar din möjlighet till finansiering.

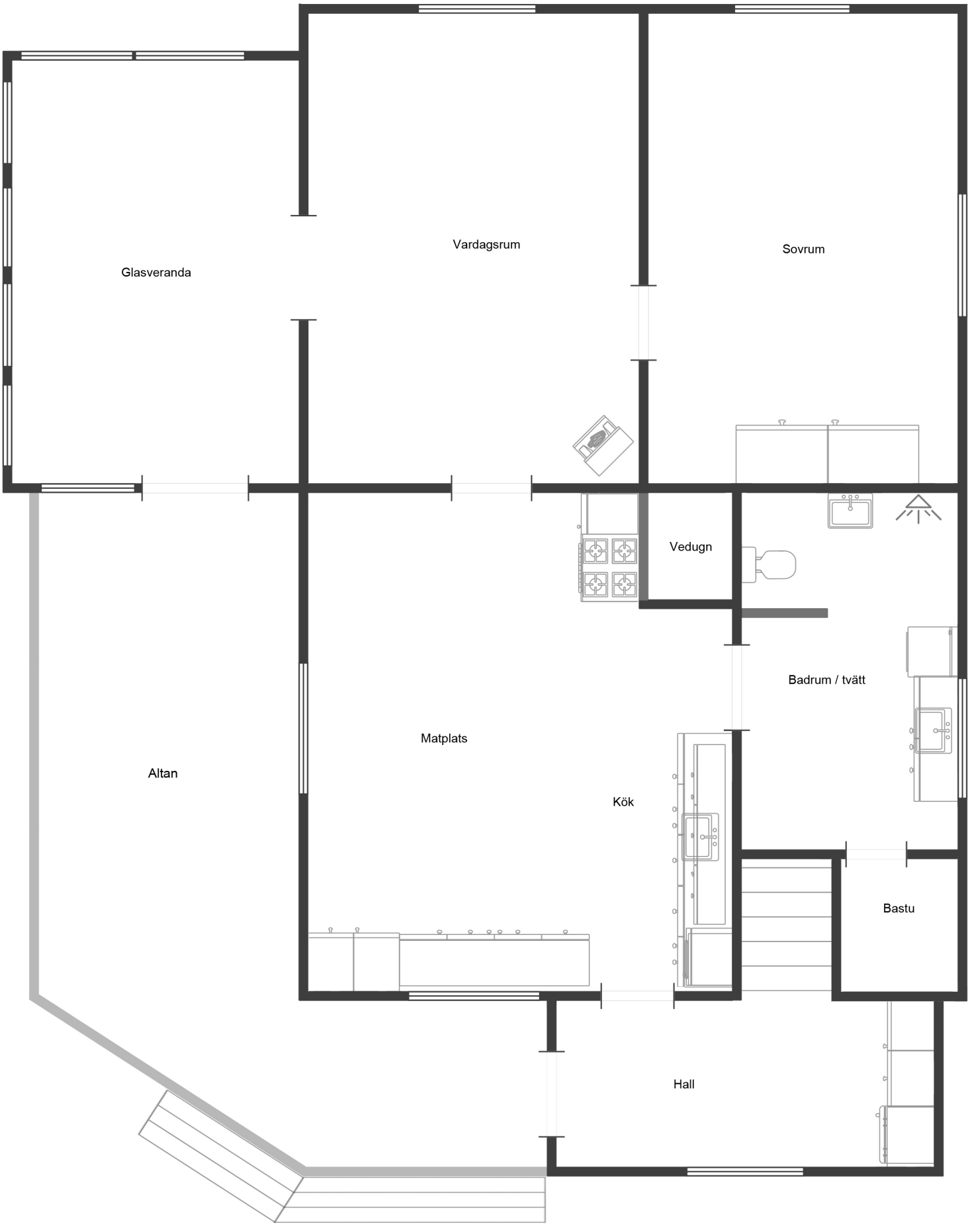
Kontakta Patrik Heed, skogsekonom på Ludvig & Co för frågor kring förvärvskalkylen. 023-939 44 eller patrik.heed@ludvig.se

Fastighetsbeskrivning
Fastighetsmäklaren förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

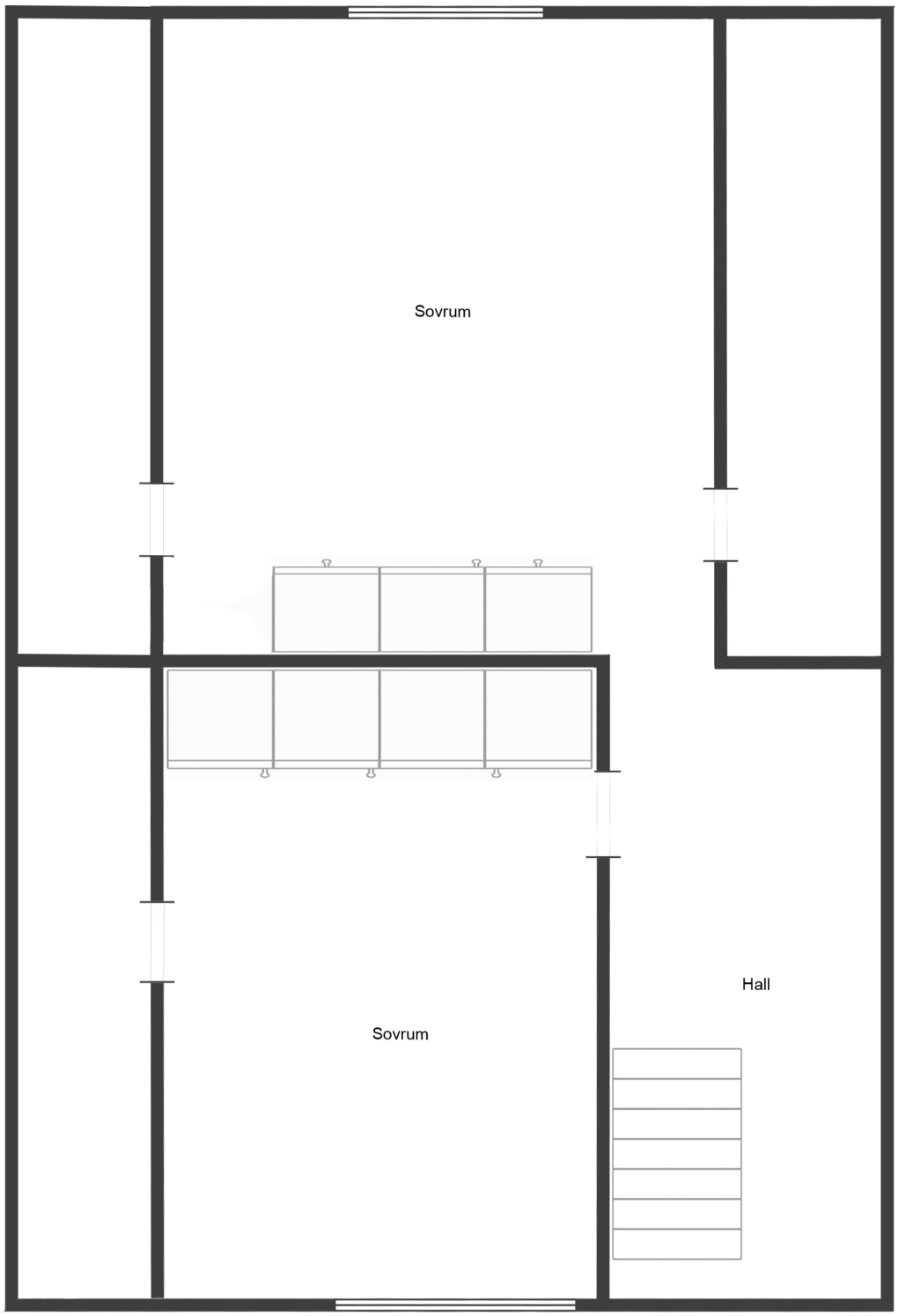




Lindan 106, Borlänge



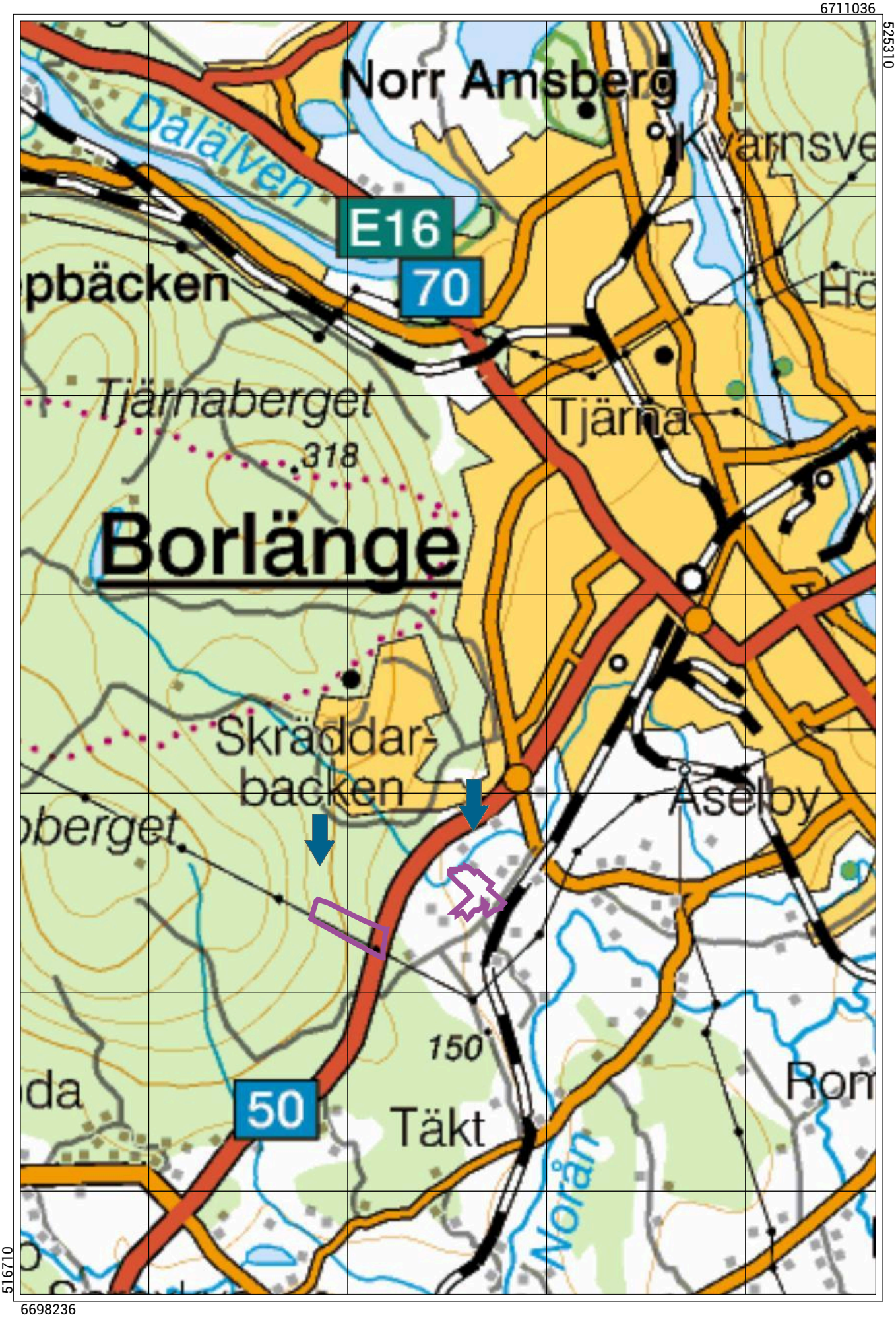
Lindan 106-2, Borlänge





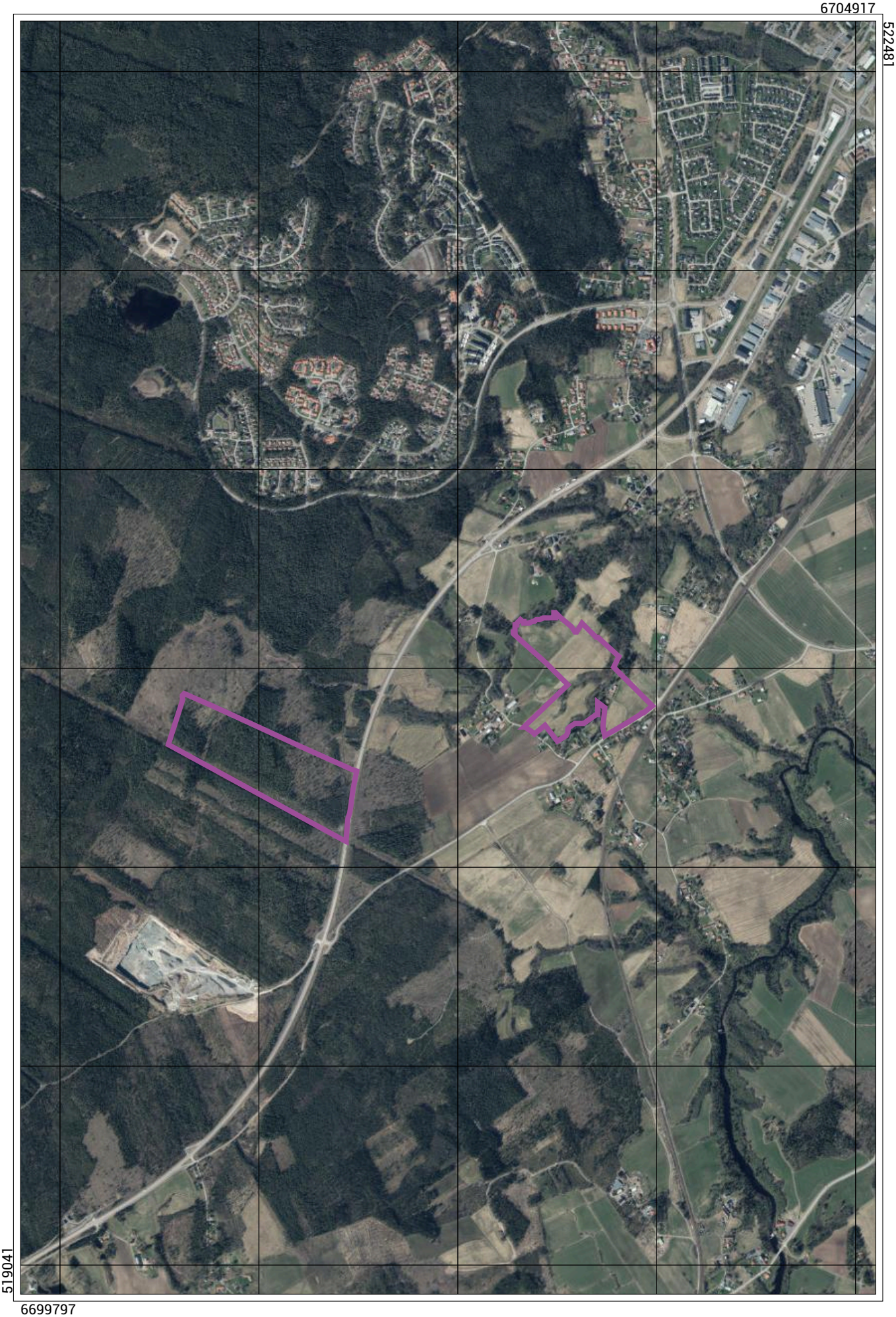


LUDVIG & CO



Skala 1:50000 (1 cm i kartan motsvarar 500 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

LUDVIG & CO

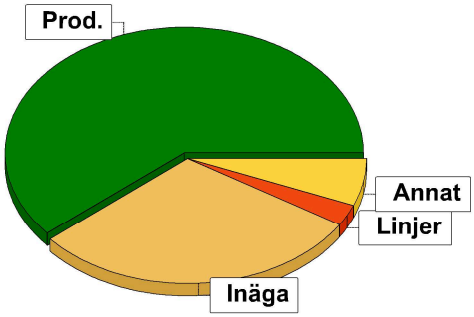


Skala 1:20000 (1 cm i kartan motsvarar 200 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	19,9	61
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	9,8	30
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	1,0	3
Annat	1,9	6
Summa landareal	32,6	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

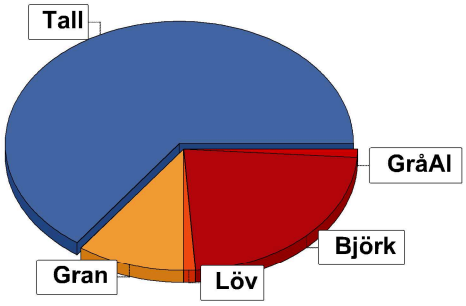
Totalt

m³sk
2839

Medeltal

m³sk per hektar
143

	m³sk	%	ha
Tall	1872	65	12,0
Gran	275	10	2,8
Löv	25	1	0,1
Björk	645	23	4,6
GråAl	15	1	0,1
Sälg	8	<1	0,0



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
5,3

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-06-25 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
71

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	1219
Gallring	143
Naturvårdande skötsel	17
Totalt under perioden	**1379**

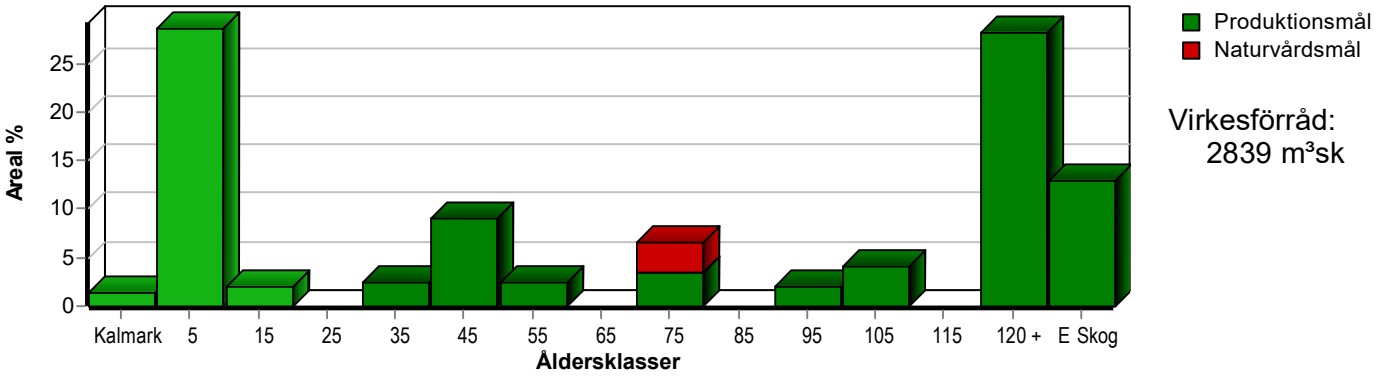
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
87
m³sk per ha
4,4

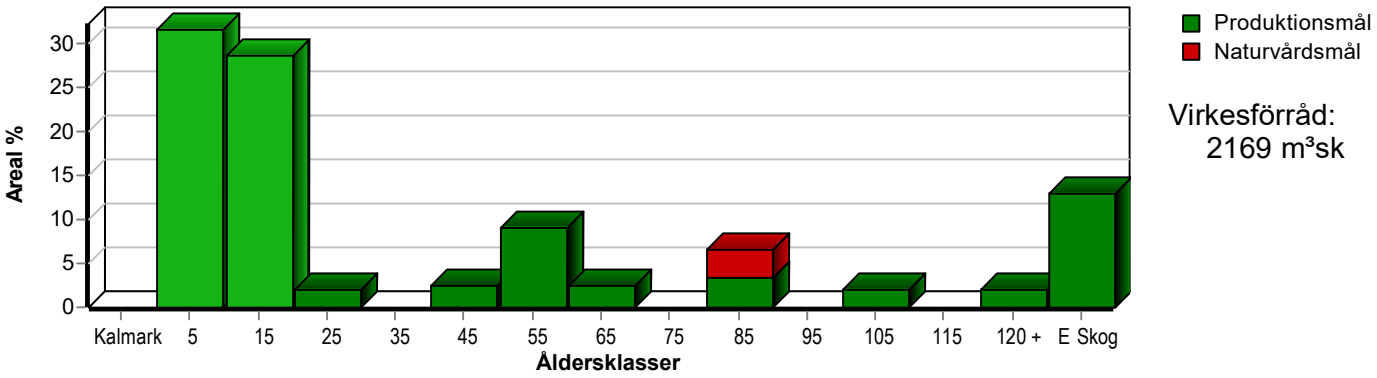
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd							
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Björk %	Gran %	Löv %	GråAl %	Sälg %
Kalmark	0,3	2								
- 9 år	5,7	29	6	1	57	23	20			
10 - 19	0,4	2	14	35	25	5	70			
20 - 29										
30 - 39	0,5	3	52	104	20	45	35			
40 - 49	1,8	9	378	210	55	20	25			
50 - 59	0,5	3	65	130	100					
60 - 69										
70 - 79	1,3	7	297	228	49	38	5		5	3
80 - 89										
90 - 99	0,4	2	62	155	95		5			
100 - 109	0,8	4	200	250	60		40			
110 - 119										
120 +	5,6	28	1251	223	98		2			
Lågprodskog(E)	2,6	13	507	195	5	85	5	5		
ÖF/Skikt	[0,3]		7	23	100					
Summa/Medel	19,9	100	2839	143	66	23	10	1	1	

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd							
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Björk %	Gran %	Löv %	GråAl %	Sälg %
Kalmark	K1	0,3	2								
	K2										
Röjningsskog	R1	5,7	29	6	1	57	23	20			
	R2	0,4	2	14	35	25	5	70			
Gallringsskog	G1	2,3	12	443	193	62	17	21			
	G2										
Föryngrings-	S1	2,0	10	311	156	77	8	16			
avverknings-	S2	6,0	30	1401	234	94		6			
skog	S3	0,6	3	150	250		75	10		10	5
Lågproducer-	E1										
ande skog	E2										
	E3	2,6	13	507	195	5	85	5	5		
Överstånd/Skikt		[0,3]		7	23	100					
Summa/Medel		19,9	100	2839	143	66	23	10	1	1	

Kalmark

K1 **Obehandlad kalmark**
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 **Behandlad kalmark**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 **Plantskog**
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 **Ungskog**
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 **Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 **Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 **Skog som kan föryngringsavverkas**
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 **Skog som är mogen att föryngringsavverkas**
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

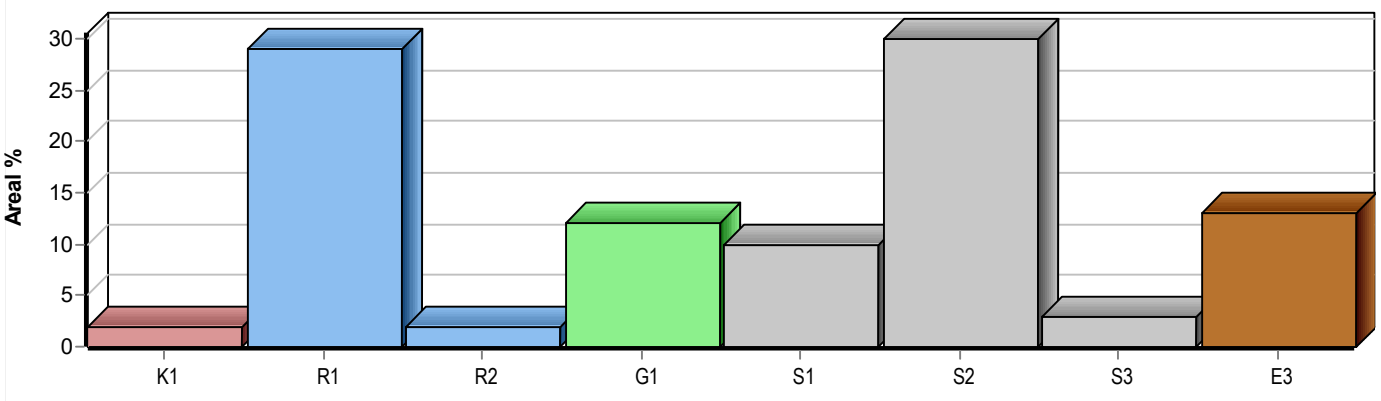
S3 **Skog i föryngringsbar ålder**
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 **Restskog**
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 **Gles skog**
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 **Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.



Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken kolförrådet beräknas	ha
	19,9

Kolbindning

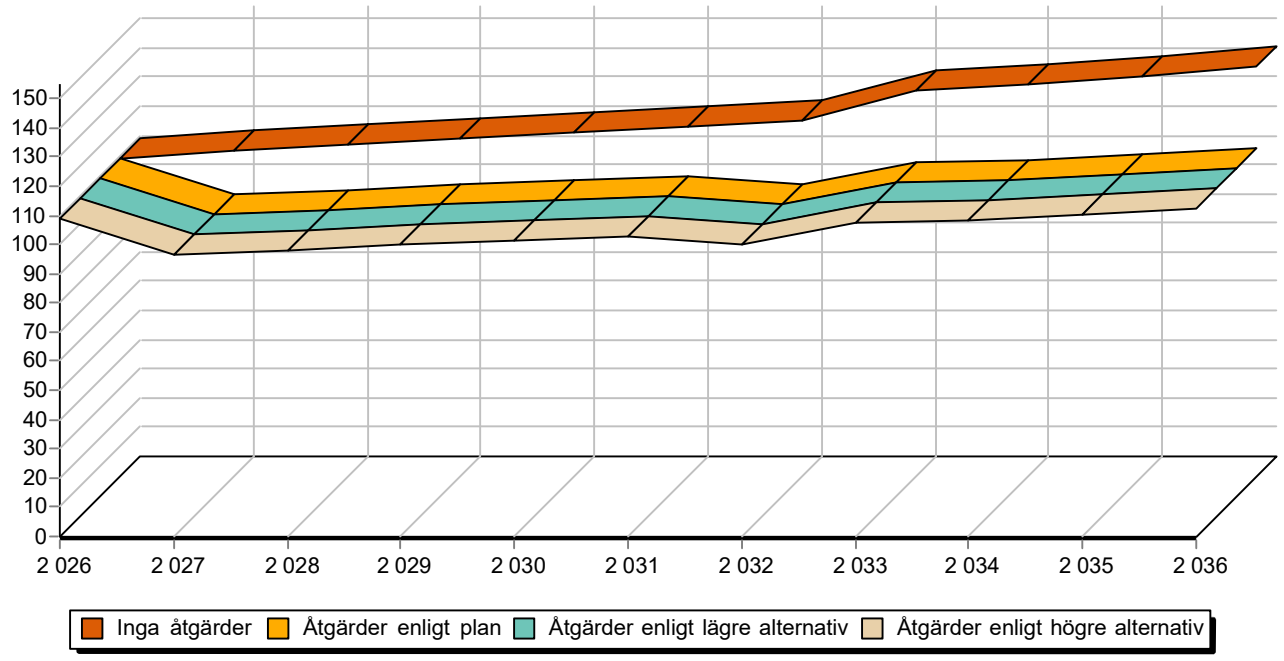
Inbunden mängd kol för perioden 2026-06-25 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	ton/ha/år
	0,33

Totalt kolförråd	ton
Kol	2 171
Koldioxid CO2e	7 955

Kolförråd, ton/ha	2026	2036
Barr/löv	0,9	1,0
Grenar	6,3	7,3
Stamved	37,1	33,7
Stubbar och rötter	15,8	17,2
Förna och markbundet kol	49,0	53,2
	109,1	112,4

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Föryngringsavverkning	-22,6	-22,6	-22,6
Avverkning ÖF	-0,2	-0,2	-0,2
Gallring	-3,0	-3,0	-3,0
Röjning	-1,8	-1,8	-1,8
	-27,6	-27,6	-27,6

Totalt kolförråd, ton/ha



Avverkning och tillväxt

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning				Naturvårdande skötsel			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark												
- 9 år												
10 - 19	0,4	7		7								
20 - 29												
30 - 39												
40 - 49	1,8	109	27	136								
50 - 59												
60 - 69												
70 - 79									0,6	2	15	17
80 - 89												
90 - 99												
100 - 109					0,8	188		188				
110 - 119												
120 +					5,2	1021		1021				
Lågprodskog(E)												
ÖF/Skikt					[0,3]	10		10				
Grundförslag	2,2	116	27	143	6,0	1219		1219	0,6	2	15	17
Högre alt.												
Lägre alt.												

Total avverkning

1 379

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.
Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	m³sk	m³sk/ha
Kalmark						
- 9 år	102	31	133	6,3		
10 - 19	20	1	21	5,7	138	24
20 - 29				0,4	28	70
30 - 39	21	17	38			
40 - 49	112	28	140	0,5	90	180
50 - 59	29		29	1,8	382	212
60 - 69				0,5	94	188
70 - 79	47	37	84			
80 - 89				1,3	364	280
90 - 99	15		15			
100 - 109	27		27	0,4	77	193
110 - 119						
120 +	67		67	0,4	62	155
Lågprodskog(E)	15	137	152	2,6	659	253
ÖF/Skikt	3		3		275	
Summa	458	251	709	19,9	2169	109

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.
Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Angelägenhetsgrad					Summa ha
	Förfallna ha	Snarast ha	2 - 5 år ha	5 - 10 år ha	10 - 20 år ha	
Återväxtkontroll, Följd			0,3	6,0		6,3
Röjning			6,1			6,1
Markberedning, annan		0,3				0,3
Markberedning, annan, Följd			5,2	0,8		6,0
Summa ha		0,3	11,6	6,8		18,7

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Angelägenhetsgrad: FF = Förfallen, 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Ståndorts-index	Volym m³sk /ha	Uttag m³sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Föryng avv, fröträd	1	1 - 8	1,4	130	T18	220	262		
Föryng avv, fröträd	1	1 - 9	3,8	130	T22	235	759		
Markberedning, annan	1	1 - 6	0,3	0	T24	0	0		
Röjning	2	1 - 4	1,9	3	T24	1	0		
Röjning	2	1 - 11	0,4	17	G24	35	0		
Röjning	2	1 - 12	3,8	3	T22	1	0		
Återväxtkontroll (F)	2	1 - 6	0,3	0	T24	0	0		
Markberedning, annan (F)	2	1 - 8	1,4	130	T18	220	0		
Markberedning, annan (F)	2	1 - 9	3,8	130	T22	235	0		
Avverkning ÖF	3	1 - 6	0,3	45	T24	25	10		
Föryng avv, fröträd	3	1 - 10	0,8	100	T22	250	188		
Gallring (F)	3	1 - 11	0,4	17	G24	35	7		
Gallring	3	1 - 14	1,8	45	T26	210	136		
Återväxtkontroll (F)	3	1 - 8	1,4	130	T18	220	0		
Återväxtkontroll (F)	3	1 - 9	3,8	130	T22	235	0		
Återväxtkontroll (F)	3	1 - 10	0,8	100	T22	250	0		
Markberedning, annan (F)	3	1 - 10	0,8	100	T22	250	0		
Naturvårdshuggning	3	2 - 16	0,6	70	B22	250	17		

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skallerbacken

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
1	1,7 (-0,4)	5 L													Kraftledning						
2	0,7	1	70	S1	T24	210	147	PG ²	Tall	100	27	22		21	Stormskador ca Frisk	Ingen åtgärd				6,1	
Priotal	Visar-%: 3,3 Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha																				
3	0,5	1	35	S1	B22	105	53	PG ²	Tall Gran Björk	20 35 45	18	15		15	Frisk	Ingen åtgärd				7,6	
Priotal	Visar-%: 11,4																				
4	1,9	1	3	R1	T24	1	2	PG ²	Tall Gran Björk	50 30 20		1			Dålig föryngring i brante Frisk	Röjning	2	30		2,4	
5	0,4	1	130	S1	G18	125	50	PG ²	Tall Gran	45 55	27	16		16	Branter Olikåldrigt Frisk	Ingen åtgärd				3,0	
Priotal	Visar-%: 2,7 Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 17 m³sk/ha																				
6	0,3	1	0	K1	T24	0	0	PG ²							Stormskadat Frisk	Markberedning, annan Återväxtkontroll (F)	1 2				
6	[0,3]	1	45	ÖF	T24	25	8	PG ²	Tall	100	24	20		3	Frisk	Avverkning ÖF	3	100	10	1,0	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skallerbacken

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
7	0,5	1	50	G1	T22	130	65	PG ²	Tall	100	22	18		15	Stormskadat Luckigt Frisk	Ingen åtgärd				5,8	
Priotal		Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha																			
8	1,4	1	130	S2	T18	220	308	PG ²	Tall	100	26	18		25	Bergbundet Torr	Föryng avv, fröträd Markberedning, annan (F) Återväxtkontroll (F)	1 2 3	85	262	1,0	
Priotal		Visar-%: 2,0																			
9	3,8	1	130	S2	T22	235	893	PG ²	Tall	100	31	22		24	Frisk	Föryng avv, fröträd Markberedning, annan (F) Återväxtkontroll (F)	1 2 3	85	759	1,1	
Priotal		Visar-%: 2,0																			
10	0,8	1	100	S2	T22	250	200	PG ²	Tall Gran	60 40	30	21		25	Varierande bonitet Frisk	Föryng avv, fröträd Markberedning, annan (F) Återväxtkontroll (F)	3 3 3	85	188	3,4	
Priotal		Visar-%: 2,5																			
11	0,4	1	17	R2	G24	35	14	PG ²	Tall Gran Björk	25 70 5		7			Frisk	Röjning Gallring (F)	2 3	30 30	7	5,2	
12	3,8	1	3	R1	T22	1	4	PG ²	Tall Gran Björk	60 15 25		1			Stig Frisk	Röjning	2	30		2,3	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skallerbacken

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
13	0,4	1	95	S1	T20	155	62	PG ²	Tall Gran	95 5	27	19		17	Stormskadat Frisk	Ingen åtgärd				3,8	
Priotal		Visar-%: 2,9 Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m³sk/ha																			
14	1,8	1	45	G1	T26	210	378	PG ²	Tall Gran Björk	55 25 20	23	19		23	Stormskadat Frisk	Gallring	3	30	136	7,8	
Priotal		Gallringsmall (SKS): 0,6 Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m³sk/ha																			
15	0,4 (-0,3)	5 L													Riksväg 50						

pcSKOG Plan

Utskriven: 2026-07-30

Län: Dalarnas län Kommun: Borlänge Församling: Stora Tuna
Underberg 1:14 Id: 208102003

pcSKOG Plan

Avdelningsbeskrivning

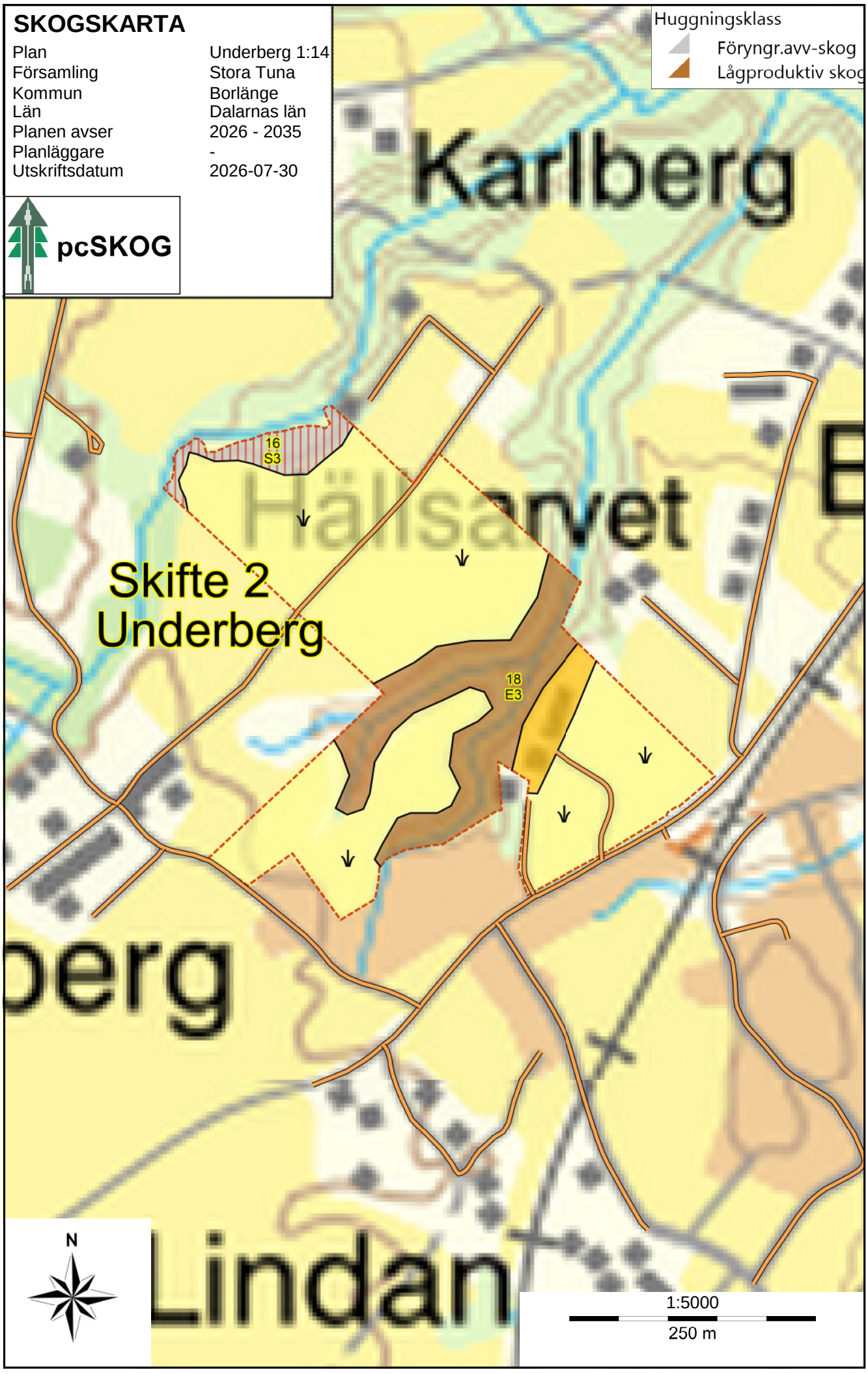
Skifte: Underberg

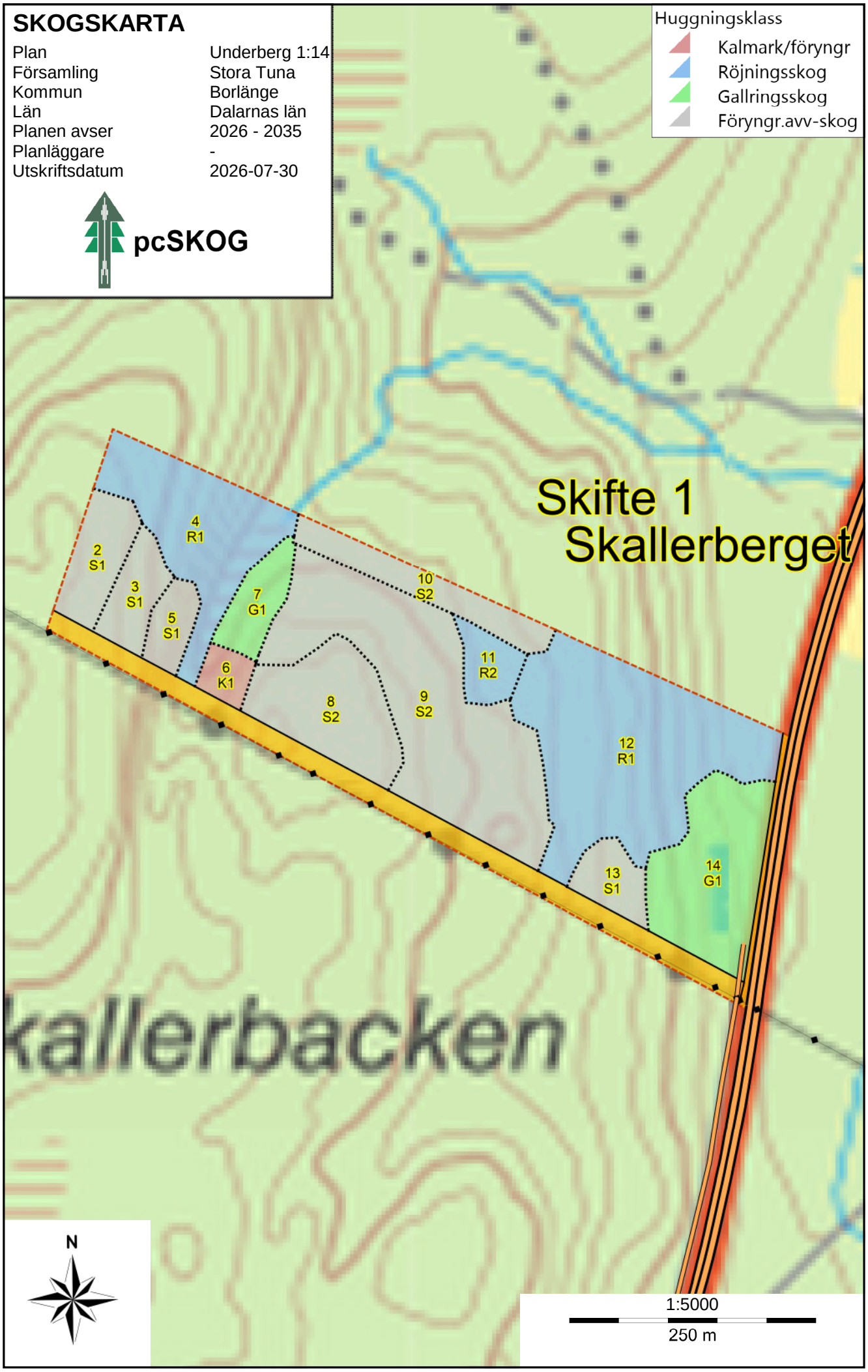
När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

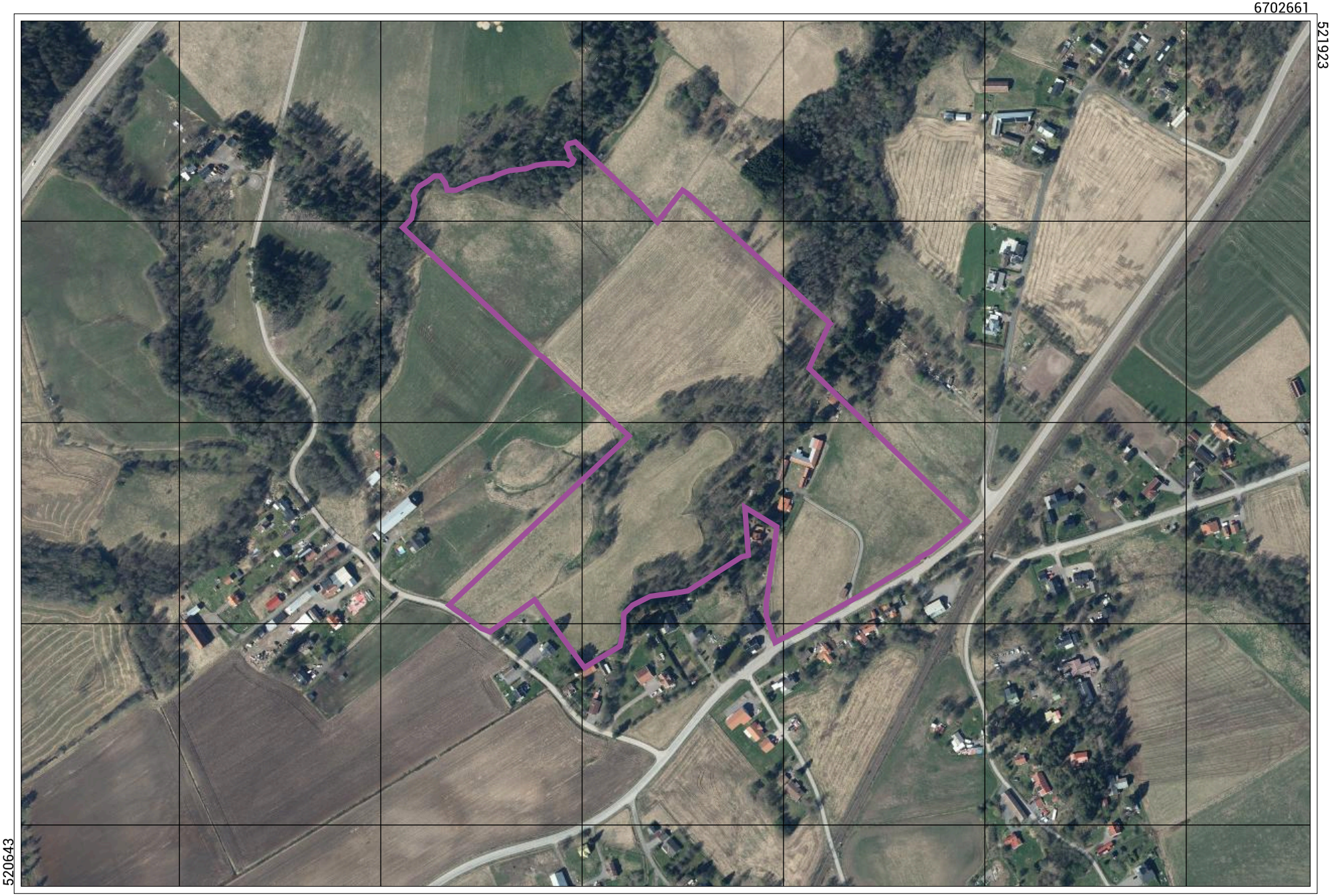
¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Målklass	Trädslag		Med diam cm	Med höjd m	Stamantal /ha	G-yta m²	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
16	0,6	1	70	S3	B22	250	150	NS,b	Gran	10	27	22		25	Naturvård	Naturvårdshuggning	3	10	17	6,9	i¹
									Björk	75					Naturvärdesobjekt						
									GråAl	10					Bäckravin						
									Sälg	5					Frisk						
Målklass:	NS - Naturvårdsmål med skötsel. Syftet är att bevara naturvärden.																				
Naturvård:	Beskrivning Naturvärdesobjekt. Lövdominerat område av bäckravinskaraktär. Mål Bevara områdets karaktär med grova lövträd och ett skuggigt klimat. Åtgärd Plockhuggning av enstaka träd vid behov, granen kan gallras ur.																				
Priotal	Visar-%: 3,1																				
17	10,1 (-0,3)	4 L													Inägomark						
18	2,6	1	70	E3	B22	195	507	PG ²	Tall	5	29	22		20	Hagmarksskog	Ingen åtgärd				5,9	
									Gran	5					Naturvärdesobjekt						
									Löv	5					Bäckravin						
									Björk	85					Fuktig						
19	0,5	5													Annan mark						
															Gården						


SKOGSKARTA
Plan Underberg 1:14
Församling Stora Tuna
Kommun Borlänge
Län Dalarnas län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare -
Utskriftsdatum 2026-07-30
pcSKOG
Huggningsklass
Föryngr.avv-skog
Lågproduktiv skog
Karlberg
Hällsarvet
16
S3
Skifte 2
Underberg
18
E3
berg
Lindan
N
1:5000
250 m

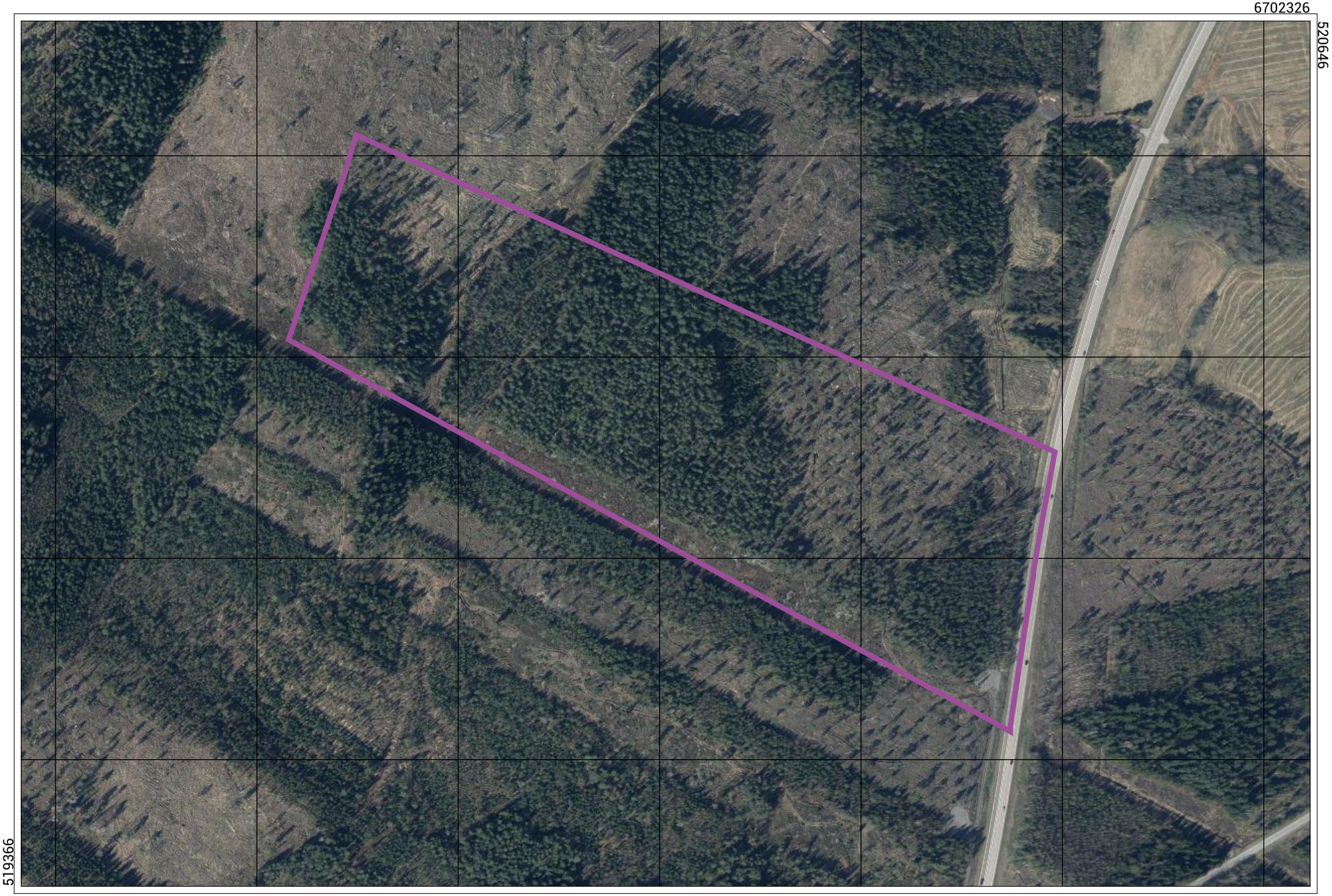

SKOGSKARTA
Plan Underberg 1:14
Församling Stora Tuna
Kommun Borlänge
Län Dalarnas län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare -
Utskriftsdatum 2026-07-30
pcSKOG
Huggningsklass
Kalmark/föryngr
Röjningsskog
Gallringsskog
Föryngr.avv-skog
Skifte 1
Skallerberget
2 S1
3 S1
4 R1
5 S1
6 K1
7 G1
8 S2
9 S2
10 S2
11 R2
12 R1
13 S1
14 G1
kallerbacken
N
1:5000
250 m

LUDVIG & CO



Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

LUDVIG & CO



Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande
Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning
Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts
En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen
Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt
I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen
Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy
Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information
Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt
Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel
Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal
Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning
Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet
Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på https://documents.portal.hemnet.se/daezd0anx395ne8jfpzy3pv715lm respektive https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finanseringt av köpet.

Mer information
Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy
Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG & CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.
För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.